

Back in business

Hans Thulin, mannen bakom 1980-talets största fastighetskrasch, gör åter fastighetsaffärer.

Om några veckor ska han upp i hovrätten för att svara för ett husköp på Älgö utanför Stockholm. Det är bara en av tre fastighetsprocesser Hans Thulin är inblandad i just nu.

RYKTET GÅR mellan advokatkontoren och direktionsrummen kring Stureplan i Stockholm: "Han är tillbaka! Han är igång igen!" Någon har sett honom på Strandvägen, rattades en öppen sportbil. En annan har iakttagit hans gröna Mercedes 500 med utländska skyltar stå parkerad på Riddargatan. Någon har sett honom glad och välmående mitt bland ministrar och direktörer, ätandes lunch på favoritkrogn Fredsgatan 12. Och på Älgö i Stockholms skärgård skvallrar man om den mystiske grannen som aldrig syns till.

Tolv år efter den personliga konkurrensen är Hans Thulin fortfarande en per-

son som väcker starka känslor. De gamla kollegerna i 1980-talets vilda köp- och belåningsfest har antingen förlåtits eller försvunnit ut i periferin. Lars Gullstedt är det knappt längre någon som minns, Erik Penser har gjort comeback och Carl-Erik Björkegren är spårlöst försvunnen. Men Hans Thulin lever. Han är varken glömd eller förlåten.

VA har kartlagt Hans Thulins förehavanden i Sverige den sista tiden. Vi har funnit att han idag är inblandad i tre fastighetsaffärer på attraktiva platser i och kring Stockholm. Samtliga tre affärer har dock lett till juridiska processer som idag väntar på avgörande i domstol.

Flera källor bekräftar att Hans Thulin ▶

BRÅK PÅ TOPPEN.
Högst upp i denna fastighet på Strandvägen finns paradvåningen där Hans Thulin vill flytta in.

”Jag är inte förvånad. Jag har bara gått och väntat på att han ska dyka upp igen”

BO SKARINDER, tidigare ekobrottsåklagare

de senaste åren har försökt sig på en comeback. Samtidigt tyder allt på att han har stora tillgångar utomlands – tillräckligt för att betala de 87,7 miljoner kronor som han fortfarande har i skulder till finansbolagen Collector och Marginalen. En anonym källa säger sig vara säker på att Hans Thulin är ägare till hotellfastigheten Casa Suecia i Madrid. Uppgifterna om att Hans Thulin gör affärer i den spanska huvudstaden bekräftas också av andra personer som VA varit i kontakt med.

Återinträdet på scenen verkar inte vara någon överraskning för hans gamla motståndare.

”Jag är inte förvånad. Jag har bara gått och väntat på att han ska dyka upp igen”, säger Bo Skarinder, pensionerad statsåklagare som åtalade Hans Thulin för grov oredlighet mot borger, bestickning och mutbrott 1994.

Hans Thulin friades från alla anklagelser i hovrätten och personer i hans närhet talade då om att han var i det närmaste besatt av att komma tillbaka och ta revansch.

STRANDVÄGEN I STOCKHOLM är allmänt känd som den finaste bostadsadressen i Sverige. Här är värdet på lägenheterna det högsta i landet och esplanaden med de bastanta stenhusen utövar sedan länge en sällsam lockelse på den ekonomiska eliten. Strandvägen är också en

inte helt oväsentlig plats i Hans Thulins karriär. Här i nummer 35 bodde han tillsammans med hustrun Lisa och de två barnen på 1980-talet, här låg en gång i tiden det kontor varifrån han styrde sitt belånade fastighetsimperium och hit arbetar han sig tillbaka.

Högst upp i huset på Strandvägen 37 försöker Hans Thulin komma över en magnifik lägenhet som idag ägs av ett dödsbo. Enligt källor som VA talat med försöker han genom en bulvan nå besittningsrätt till lägenheten och få förköpsrätt vid ombildning till bostadsrätt.

Samtidigt har personer som står Hans Thulin nära bildat en bostadsrättsförening som köpt en stor hyresfastighet i Gamla stan.

På Älgö i Stockholms skärgård har Hans Thulin genom ytterligare en bulvan köpt en villa. Den 5 december ska Stockholms hovrätt avgöra om Hans Thulin är den egentlige ägaren eller om fastigheten övergått till bulvanen.

”Han är mycket skicklig på att driva juridiska processer. Han vet precis hur man ska gå till väga för att fördröja och komplicera ett ärende”, säger en källa.

Det är inte första gången som Hans Thulin agerar för att komma tillbaka. 1995 försökte han i ett närmast desperat utfall göra comeback genom att lägga ett bud på 1,9 miljarder kronor

för kylfraktföretaget Frigoscandia. Vid tidpunkten hade Hans Thulin över 700 miljoner i skulder och budet bedömdes som oseriöst, istället köptes bolaget upp av konkurrenten ASG.

Men vem är han då, denne person som trots ständiga motgångar tycks vara fast besluten om att komma tillbaka till Stockholm? Hans Thulin personifierar på många sätt det spektakulära 1980-talet. Agerandet i de tre ärenden som idag väntar på juridiskt avgörande i svenska domstolar har tydliga likheter med flera av de affärer som han gjorde i sin glans dagar.

HANS THULIN SEGLADE in på scenen som en outsider – egensinnig, otålig och till synes lyckligt ovetande om de sociala gränser och tabun som präglade det svenska näringslivet. Med hårda nypor och bufflig stil blev han snabbt rubrikernas man. Hans affärsidé var lika enkel som tidstypisk: han lånade pengar, köpte fastigheter med kommersiella lokaler i attraktiva lägen, totalrenoverade och höjde hyrorna med 300-500 procent. Vissa fastigheter såldes sedan med god vinstmarginal.

De hyresgäster som inte hade råd att vara kvar sparkades ut enligt devisen ”beta eller försvinn snabbt!”. I Borås, Karlstad, Trelleborg, Lund och ett 20-tal andra svenska småstäder köpte Hans Thulins bolag Granaten

Finansmannens tre processer

STRANDVÄGEN 37, ÖSTERMÅL

2000 hade de boende på Strandvägen 37 börjat förhandla med fastighetsägaren Brandförsäkringsverket om att köpa fastigheten. En bostadsrättsförening bildades med Nordic Capitals VD Robert Andreen som ordförande. Högst upp i huset låg en lägenhet på 360 kvadratmeter som föreningen planerade att slå samman med rävinden ovanför och sälja på den öppna marknaden. Hyreskontraktet på lägenheten under vinden innehades nämligen av ett dödsbo och beboddes av en andrahandshyresgäst som var uppsagd. Försäljningen av den planerade etagevåningen skulle inbringa 25-30 miljoner till föreningen och var tänkt att finansiera stora delar av ombildningen. Allt var upplagt för en smidig ombildning och en gynnsam försäljning. Ända tills Hans Thulin steg in i handlingen. Först lade han ett bud på 28 miljoner för lägenheten och vinden. Sedan flyttade han in i lägenheten. Därefter inledde dödsboets andrahandshyresgäst en stämningssprocess mot Brandförsäkringsverket och hävdade be-

sittningsrätt till lägenheten. Idag, sex år senare, ligger ärendet fortfarande hos hyresnämnden och ombildningen är lagd på is. Hans Thulin syns visserligen inte längre till i huset men grannarna är övertygade om han fortfarande försöker ta över hyreskontraktet och att andrahandshyresgästen i lägenheten i själva verket bara är Hans Thulins bulvan.

”Hans Thulin vill komma åt lägenheten. Han har utövat påtryckningar på hyresgästerna i fastigheten”, säger en anonym källa till VA.

WISTRÖMSVÄGEN 4, ÄLGÖ

1996 köpte Hans Thulin via sin bulvan Göran Kalin en villa på Älgö i Stockholms skärgård. De bägge var gamla studiekamrater från Handelshögskolan i Göteborg och eftersom Hans Thulin hade skulder på över 80 miljoner var det omöjligt för honom att ha något direkt ägande i Sverige. ”Jag ville göra familjen Thulin en tjänst”, hävdar Göran Kalin idag.

Göran Kalin skulle ta ett banklån och stå som lagfären ägare av fastigheten, medan Hans

Thulin skulle ansvara för alla driftskostnader, inklusive amorteringarna på lånet. ”Stenenkelt, du lånar pengarna och resten ska jag se till”, förklarade Hans Thulin vars bolag South Vermont Inc. skulle stå för de löpande betalningarna. Hans Thulin formulerade också ett muntligt avtal med sin gamle studiekamrat: ”Om det blir kladd så är kåken din.” Man kom också överens om att saken läckte ut i media så skulle Göran Kalin få ett skadestånd på 500 000 av

AFTONBLADETBILD

och Consolidator upp attraktiva fastigheter i centrala lägen. Konceptet möjliggjordes genom att Hans Thulin satte i system att utnyttja ett kryphål i lagstiftningen när han drev igenom de nya hyrorna. Lagen förbjöd visserligen "oskäligen" höjningar av hyror men om det fanns alternativa hyresgäster som accepterade den nya hyran betecknades den inte som oskäligen. I de fastigheter som Hans Thulin förvärvade dök det alltid upp hyresgäster som var villiga att betala den nya hyran. Bland detaljhandlarna i de svenska småstäderna blev den hårde fastighetsmagnaten snabbt ökad.

Leif Josephsson var under 1980-talet chefsjurist på Köpmannaförbundet och företrädde många av de detaljhandlare som kom i kläm när Hans Thulin höjde hyrorna. De bägge möttes i otaliga förhandlingar och polemiserade offentligt på dagstidningarnas debattsidor.

"Han var mycket skicklig och infamt affärsmässig. Samtidigt använde han sig konsekvent av bulvaner", säger Leif Josephsson.

På den fastighetsmarknad där värdet ökade med sanslösa 10-20 procent per år växte Hans Thulins imperium snabbt. Fastigheterna belånades och för pengarna köptes nya fastigheter. Imperiet växte också utanför Sverige; han köpte fastigheter i Belgien, England och USA. Juvelen i kronan var Blue Tower i Bryssel.

Som mest uppgick marknadsvärdet på Consolidator och Granaten till knappt 6 miljarder kronor. Trots en belåningsgrad på cirka 80 procent och en soliditet kring 2 procent upp-

skattades Hans Thulins personliga förmögenhet till cirka 1 miljard kronor.

Han ropade hem tavlor av Olle Bærtling, Jasper Johns och Nils Dardel. Symboliken när Hans Thulin köpte Dardels "Den döende dandyn" av Fredrik Roos för 13,5 miljoner var slående. Hans Thulin skapade sig också ett namn i egenskap av samlare av exklusiva veteranbilar och i slutet av 1980-talet var han ägare till en av världens förnämsta samlingar av Mercedes.

Hans Thulin spekulerade i fastigheter, konst och bilar utifrån en och samma princip: att allt skulle öka i värde. Men plötsligt slutade kurvorna att peka uppåt och den enorma fastighetskoncernen med 125 bolag kollapsade.

1989 flyttade Hans Thulin med hustrun Lisa och de två barnen från våningen på Strandvägen till Belgien. Eller rättare sagt: Han flydde från Sverige. Bort från ett mediedrev som fått vittring, men framförallt bort från fordringsägare som krävde tillbaka över en miljard.

STÖRST VAR FORDRAN till finansbolaget Nyckeln som hade lånat ut 650 miljoner till hans bolag Consolidator. Det Beijerägda finansbolaget hade lånat ut hejdlöst under 1980-talets senare hälft men vintern 1989 hade man plötsligt börjat inse att krediterna aldrig skulle betalas tillbaka.

Det gigantiska korthuset föll samman och drog med sig hela bank- och fastighetsbranschen. Vissa menar till och med att det var Hans Thulins flykt från skulden till Nyckeln som utlöste hela den svenska finanskrisen.

Efterspelet blev dramatiskt. Hans Thulin

fick sitta en tid i häkte i England, åtalades för att ha mutat SE-Bankens chef Hans Cavalli-Björkman och förklarades i personlig konkurs. Hans Thulin hade skulder på över 700 miljoner, men samtidigt var de flesta eniga om att han lyckats gömma undan pengar utomlands, delvis genom att skriva över stora tillgångar på sina barns stiftelse i Schweiz och sin frus företag på brittiska Jungfruöarna.

Få visste då hur mycket pengar Hans Thulin hade kvar och få vet hur stora tillgångar han kontrollerar idag. Säkert är i alla fall att han gjort fastighetsaffärer i Seattle och att han så sent som 2000 ägt och gjort fastighetsaffärer genom bolagen West Coast Hotels och PNWW Holdings.

Störste fordringsägaren, Nyckelns konkursbo, har nått en överenskommelse med ett utländskt bolag som Hans Thulin tros kontrollera. Kvar finns skulder på 87,7 miljoner hos finansbolagen Collector och Marginalen.

"Jag förstår inte varför han inte gör upp med Collector och Marginalen. Han har stora tillgångar utomlands och lever så vitt jag vet på god fot", säger en person med insyn Hans Thulins ekonomiska situation.

En återbetalning av dessa skulder skulle innebära att vägen låg öppen för en fullständig comeback. Hans Thulin skulle kunna lämna ryktena bakom sig och promenera på Strandvägen som en rentvådd man. ■

JONAS MALMBORG
jonas.malmborg@va.se

South Vermont Inc. som plåster på såren.

Våren 2001 fick både svenska medier och Thulins fordringsägare reda på att Thulin var den egentliga ägaren till fastigheten. Inkassoföretaget Collector, som övertagit fordringarna på Hans Thulins skulder, inledde en process i Nacka tingsrätt. Hans Thulin, som då var skriven i Montevideo i Uruguay, dök efter många turer upp till rättegången och vittnade om att han köpt fastigheten via Göran Kalin, men att den nu övergått till Kalins ägo.

"Skit samma, kåken är ju din, det är ju vår deal", sade Hans Thulin.

Göran Kalin försökte övertyga tingsrätten om att han inte längre agerade som bulvan åt Hans Thulin genom att försätta honom i konkurs. Men Nacka tingsrätt bedömde konkursansökan som oseriös och gav Collector rätten att utmäta fastigheten på Älgö. Göran Kalin har överklagat ärendet till hovrätten där det ska upp till förhandling den 5 december. Samtidigt hävdar Hans Thulins förra hustru, som står som registrerad ägare till South Vermont Inc., äganderätten till fastigheten och har inlett en stämningsprocess mot Göran Kalin.

KÖPMANGATAN 4-8, GAMLA STAN

Göran Kalin pekas också ut som bulvan i ytterligare en av Hans Thulins fastighetsaffärer. 1999 bjöds hyresfastigheterna på Köpmangatan 4-8 i Gamla stan ut till auktion. I huset fanns 44 lägenheter och det faktum att sju lägenheter stod tomma och ytterligare sju hyresgäster var uppsagda gjorde fastigheten till ett mycket attraktivt objekt. Fastigheten var visserligen i stort behov av renovering, men de boende räknade med att göra en bra affär eftersom försäljningen av de tomma

lägenheterna skulle inbringa stora summor vid försäljning. Vid auktionen som följde lade bostadsrättsföreningen ett bud på 24 miljoner, men ett engelskt hotellbolag trädde in och bjöd 32 miljoner. På auktionen satt Hans Thulin med som passiv åskådare.

När köpet sedan registrerades hos Stockholms kommun angavs fastighetsaktiebolaget Europa 7 och 8 som köpare. I bolagets styrelse satt Göran Kalin tillsammans med sin affärskompanjon Olof Setterberg. Kort därefter fusionerades bostadsaktiebolaget med en nybildad bostadsrättsförening med Olof Setterberg som ordförande. Även här utpekades Hans Thulin som den egentliga ägaren vars egentliga motiv är att renovera fastigheten och sedan sälja de 14 tomma lägenheterna på den öppna bostadsmarknaden med en god vinstmarginal. Idag ägs fastigheten på Köpmangatan av Olof Setterbergs bostadsrättsförening, och föreningen är idag inblandad i tre fall av uppsägningar av hyresgäster. "Jag har inga kommentarer", säger Olof Setterberg.

Fotnot. VA har sökt Hans Thulin som via mail svarar att han inte kan ge några kommentarer före den 1 december.